



## KUNDENINFO 2012/03

# Ersatzbeschaffung bei selbstbewohnten Liegenschaften im Privatvermögen

Gerade im Alter überlegen sich manche Einfamilienhausbesitzer in ländlicher Umgebung, ob sie nicht aus praktischen Gründen ihr selbstbewohntes Haus verkaufen und dafür als Ersatz eine Eigentumswohnung im Zentrum einer Stadt erwerben sollen. Wird die neue Eigentumswohnung idR innerhalb von zwei bis vier Jahren nach dem Verkauf des bisher selbst bewohnten Einfamilienhauses gekauft und wird die neu erworbene Wohnung ebenfalls dauerhaft selbst bewohnt, kann beim Verkauf für die Grundstückgewinnsteuer ein Steueraufschub beantragt werden. Ein solcher Aufschub ist heute unter bestimmten Voraussetzungen auch über die Kantonsgrenzen hinweg möglich.

Die nachfolgend erwähnten Voraussetzungen für einen Steueraufschub infolge Ersatzbeschaffung für Grundstücke im Privatvermögen sind kumulativ zu erfüllen:

- Identität zwischen dem Eigentümer bei der Veräusserung und der Ersatzbeschaffung (sog. Subjektidentität);
- Erlös wird für das Ersatzgrundstück (Reinvestition) verwendet;
- Veräusserungsobjekt wie auch Ersatzobjekt müssen dauernd und ausschliesslich selbst genutzt worden sein bzw. selbst genutzt werden (sog. Selbstbewohnen);
- Ersatzbeschaffung ist innert angemessener Frist, d. h. innerhalb von ca. zwei bis max. vier Jahren, durchzuführen (Frist kantonale unterschiedlich);
- Ersatzbeschaffung ist nur für Grundstücke innerhalb der Schweiz möglich.

In welchen Fällen allerdings tatsächlich ein Steueraufschub erfolgen kann, ist für einen Steuerlaien nicht ohne weiteres erkennbar. Relativ klar ist einzig der Fall, wenn der Veräusserungserlös aus dem zu ersetzenden Objekts in voller Höhe reinvestiert wird, dann kann idR die Besteuerung auf dem gesamten Gewinn aufgeschoben werden.

Bedeutend komplizierter wird es hingegen, wenn der Preis des Ersatzgrundstücks tiefer ist als der Gesamtveräusserungserlös des bisherigen Objektes. Der Grundstücksgewinn wird in diesem Fall nur teilweise aufgeschoben, wenn der Erwerbspreis des Ersatzgrundstücks die Anlagekosten der ursprünglichen Liegenschaft übersteigt. Der nicht reinvestierte Teil des Gewinns wird hingegen besteuert, da er frei verfügbar wird. Die Besteuerung des aufgeschobenen Teils erfolgt dann bei der Veräusserung des Ersatzobjekts. Liegen die Reinvestitionskosten des neu erworbenen Objekts jedoch unter den Anlagekosten des ersetzten Objekts, erfolgt kein Steueraufschub, d.h. es muss über den ganzen Grundstücksgewinn sofort abgerechnet werden.

Mitglied der *TREUHAND - KAMMER*

---

Trefima AG - Steuer- & Unternehmensberatung - Neulandenstr. 6 - CH-9500 Wil SG

Tel. 071-913 35 35 - Fax 071-913 35 36 - Website: [www.trefima.ch](http://www.trefima.ch) - E-Mail: [sekretariat@trefima.ch](mailto:sekretariat@trefima.ch)

Bank: Thurgauer Kantonalbank, 8370 Sirmach - Konto/IBAN::CH57 0078 4182 0429 6810 8 - SWIFT: KBTGCH22



Es lohnt sich also, die Voraussetzungen eines Steueraufschubes im Vorfeld der beabsichtigten Ersatzbeschaffung genau abzuklären, insbesondere wenn der Erwerbspreis des neuen Objektes tiefer ist als der Gesamterlös aus dem Verkauf des bisherigen Objektes.

Wil, 12. September 2012

Trefima AG / R. Meyenberger